

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

主要交易

出售 GIEVES AND HAWKES INTERNATIONAL (BVI) LIMITED 及 MARVINBOND LIMITED 之 100%權益

於二零一二年四月十一日，WTPBVI（作為賣方）與利邦（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方於 Ghibvi 及 Marvinbond 之全部權益，總代價為(i)初步購買價 32,500,000 英鎊；及(ii)其後購買價付款，而後者合共不得超過按完成日匯率計算之 60,000,000 英鎊等值之港元。有關代價及該等安排之詳情於下文進一步闡述。本公司根據買賣協議應收之總代價為 32,500,000 英鎊加上按完成日匯率計算之最多 60,000,000 英鎊等值之港元。

根據上市規則第 14.07 條，由於出售事項之適用百分比率超出 25%但低於 75%，故此，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈及股東批准之規定。

主要股東已根據上市規則第 14.44 條給予彼等就出售事項之書面同意，以取代召開股東大會批准有關出售事項。載有（其中包括）上市規則規定有關出售事項之資料之通函將於二零一二年五月十五日或之前寄發予本公司股東。

引言

於二零一二年四月十一日，WTPBVI（作為賣方）與利邦（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方於 Ghibvi 及 Marvinbond 之全部權益，總代價為(i)初步購買價 32,500,000 英鎊；及(ii)其後購買價付款，而後者合共不得超過按完成日匯率計算之 60,000,000 英鎊等值之港元。本公司根據買賣協議應收之總代價最多為按完成日匯率計算之 92,500,000 英鎊等值之港元。有關代價及該等安排之詳情於下文進一步闡述。

買賣協議

日期

二零一二年四月十一日

訂約各方

賣方：	WTPBVI
賣方擔保人：	本公司
買方：	利邦

買方為具領導地位之高檔奢侈男裝零售商。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方且並非本集團之關連人士（定義見上市規則）。

將予出售之資產

銷售股份佔 100% Ghibvi 及 Marvinbond 已發行股份。於完成後，本公司不再於 Ghibvi 及 Marvinbond

擁有任何權益。

根據買賣協議，賣方同意向買方轉讓其於賣方股東貸款（即截至完成時 **Marvinbond** 結欠賣方之全數股東貸款）項下之權利及義務。

代價

賣方於 **GHIBVI** 及 **Marvinbond** 全部權益之總代價合共為(i)初步購買價 **32,500,000** 英鎊，以現金支付；及(ii)各其後購買價期間之其後購買價付款。其後購買價付款總數不得超過按完成日匯率計算之 **60,000,000** 英鎊等值之港元。

於各其後購買價期間，買方須向賣方支付其後購買價付款，金額相等於以下兩者之總和：(i)零售淨值超出銷售淨額基數之金額的 **3%**；及(ii)倘零售淨值相等於或高於銷售淨額基數，則另加批發銷售淨值之 **9%**，惟倘零售淨值低於銷售淨額基數，則另加批發銷售淨值超出銷售淨額基數與零售淨值差額之金額的 **9%**。

本公司根據買賣協議應收之總代價為 **32,500,000** 英鎊加上按完成日匯率計算之最多 **60,000,000** 英鎊等值之港元。

上述初步購買價及其後購買價付款乃經買賣雙方參照（其中包括）於該地區及額外地區銷售附有商標之若干產品所賺取之預測收益後，按公平原則磋商釐定。

先決條件及完成之條件

出售銷售股份一事須待下列各項條件達成或獲豁免後，方為完成：

- (A) 按買方合理信納之條款，就實行及完成買賣協議獲任何政府、監管機關或機構授出一切所需之同意、授權或審批；
- (B) 按買方合理信納之條款，就實行及完成買賣協議獲授於盡職審查過程中確認之一切所需同意、授權或審批；
- (C) 於完成日（若非由於本(C)段，買賣協議將於當日完成）之前，賣方並無出現任何無法償債事件；
- (D) 賣方及時回覆買方提出的所有合理盡職審查查詢，而買方已於二零一二年五月十五日或之前進行及完成其對本集團之盡職審查（包括法律、會計、稅務、財務、人力資源、資訊科技、商業及買方認為合適之其他範疇），且盡職審查過程中並無事件顯示：(i)與該等事件相關之虧損有合理可能會超出初步購買價；(ii)該等事件有合理可能會破壞目標集團之業務或目標集團之基礎，以致目標集團無法經營業務；或(iii)該等事件之後果可能無法彌補，有可能會造成重大不利影響及賣方不同意就該等事件作出彌償保證或賠償買方；
- (E) **Gieves & Hawkes plc** 按賬面值出售其於 **Burnlave Properties Limited** 股本中之股份一事於各方面已告完成，而買方獲提供其合理信納之相關證據；及
- (F) **New Ego Limited**（本公司之全資附屬公司）與 **Gieves Limited**（**Marvinbond** 之全資附屬公司）對於 **Savile Row 1** 號地庫、地下及一樓之租約條款已經由買賣雙方同意。

倘所有條件於二零一二年四月三十日或之前達成或獲豁免，出售銷售股份一事將於二零一二年四月三十日或買賣協議各方可能書面協定之其他日期完成。倘任何條件未能於二零一二年四月三十日或之前達成或獲豁免，則完成日將押後至所有條件達成或獲豁免當日起計三個營業日，或買賣協議各方可能書面協定之其他日期。倘任何條件未能於二零一二年五月三十一日或之前達成或獲豁免，則協議其中一方可即時書面通知另一方終止買賣協議。倘條件(F)未能於二零一二年五月三十一日或之前達成或獲豁免，則買方僅可於其在磋商新租約時合理行事及賣方在磋商 **Savile Row 1** 號地庫、地下及一樓之租約時未有合理行事時，買方可終止買賣協議。

擔保

賣方擔保人已向買方擔保，賣方將遵守及按照買賣協議之條款及條件，妥善及準時遵守及履行所有責任、

承擔或承諾。

有關 GHBVI 及 MARVINBOND 之資料

GHBVI 乃一間投資控股及授出特許使用權公司。Marvinbond 乃一間投資控股公司。GHBVI 及 Marvinbond 之附屬公司從事投資控股、零售、批發男裝、縫製、套裝、授出商標特許使用權及管理服務等業務。

Marvinbond 集團（為免生疑，當中包括除外實體）根據香港公認會計原則編製之若干未經審核財務資料載列如下：

(a) 除稅前及除稅後虧損

	除稅前虧損	除稅後虧損
自二零一零年一月一日起至二零一零年十二月二十五日止期間 (附註 1)	2,686,900 英鎊 (約 32,559,400 港元) (附註 3)	2,743,900 英鎊 (約 33,250,100 港元) (附註 3)
自二零一零年十二月二十六日起至二零一一年十二月三十一日止期間 (附註 2)	3,472,600 英鎊 (約 43,500,900 港元) (附註 4)	3,534,600 英鎊 (約 44,277,600 港元) (附註 4)

附註：

1. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.118 港元之匯率計算。
2. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.527 港元之匯率計算。
3. 除外實體截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利分別為 90 英鎊（約 1,000 港元）及 50 英鎊（約 600 港元）。
4. 除外實體截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利分別為 90 英鎊（約 1,100 港元）及 70 英鎊（約 800 港元）。

(b) Marvinbond 集團於二零一一年十二月三十一日之負債淨額：13,672,800 英鎊（約 163,800,700 港元）（附註 5、6 及 7）

附註：

5. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 11.98 港元之匯率計算。
6. Marvinbond 集團之負債淨額包括將根據買賣協議轉撥買方之股東貸款金額。
7. 除外實體於二零一一年十二月三十一日之資產淨額為 27,800 英鎊（約 333,400 港元）。

GHBVI 集團根據香港公認會計原則編製之若干未經審核財務資料載列如下：

(a) GHBVI 之除稅前及除稅後虧損

	除稅前虧損	除稅後虧損
截至二零一零年十二月三十一日止年度 (附註 8)	32,400 英鎊 (約 393,000 港元) (附註 10 及 11)	32,400 英鎊 (約 393,000 港元) (附註 10 及 11)
截至二零一一年十二月三十一日止年度 (附註 9)	72,400 英鎊 (約 907,000 港元) (附註 10 及 12)	72,400 英鎊 (約 907,000 港元) (附註 10 及 12)

附註：

8. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.118 港元之匯率計算。

9. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.527 港元之匯率計算。
10. 除 Savile Row 外，GHIBVI 於過往兩個財政年度擁有一間附屬公司。該附屬公司（「已出售附屬公司」）已於二零一二年三月出售。
11. 已出售附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損分別為 40,400 英鎊（約 489,100 港元）及 40,400 英鎊（約 489,100 港元）。
12. 已出售附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損分別為 42,400 英鎊（約 531,000 港元）及 42,400 英鎊（約 531,000 港元）。

(b) GHIBVI 於二零一一年十二月三十一日之負債淨額：108,900 英鎊（約 1,305,000 港元）（附註 13 及 14）

附註：

13. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 11.98 港元之匯率計算。
14. 已出售附屬公司於二零一一年十二月三十一日之負債淨額為 3,034,500 英鎊（約 36,353,700 港元）。

(c) Savile Row 之除稅前及除稅後溢利／虧損

	除稅前溢利	除稅後虧損
截至二零一零年十二月三十一日止年度 (附註 15)	1,800 英鎊 (約 21,800 港元)	1,000 英鎊 (約 12,100 港元)
截至二零一一年十二月三十一日止年度 (附註 16)	2,500 英鎊 (約 31,300 港元)	100 英鎊 (約 1,300 港元)

附註：

15. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.118 港元之匯率計算。
16. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 12.527 港元之匯率計算。

(d) Savile Row 於二零一一年十二月三十一日之資產淨值：3,800 英鎊（約 45,900 港元）（附註 17）

附註：

17. 港元數字乃根據 1.00 英鎊兌 11.98 港元之匯率計算。

有關本公司之資料

本公司乃一間投資控股公司。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及投資活動。

進行出售事項之理由

董事認為，出售事項符合本集團作為綜合物業發展商之策略及業務重心。出售事項為本集團帶來以合理之初步購買價變現為投資之良機，亦讓本集團有機會在完成後十八年內透過其後購買價款項，從已出售業務於該地區及額外地區之未來業務增長中持續享有盈利。

於完成後，出售事項預期將為本集團實現估計收益約 275,000,000 港元，而有關金額須經過審核，預計將於本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表列賬。估計收益乃來自初步購買價及其後購買價之估計目前淨值扣除以下各項之總和：(1) Marvinbond 及 GHIBVI 之賬面值 58,000,000 港元；(2) 根據最新專業估值計算之退休計劃的估計虧絀；及(3) 估計潛在彌償保證索償及交易成本。出售事項之所得款項將保留作本集團之一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且經

協議各方按一般商業條款公平磋商後訂立。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條，由於出售事項之適用百分比率超出 25%但低於 75%，故此，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈及股東批准之規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，由於(1)現有股東於出售事項中並無任何利益；(2)並無股東須於本公司就批准出售事項而召開之股東大會上放棄投票；及(3)本公司已取得主要股東（一群密切聯繫之股東，彼等共同實益擁有本公司股本中附有權利出席本公司股東大會並於會上投票之股份面值超過 50%）按照上市規則第 14.44 條書面批准出售事項，以代替召開股東大會批准出售事項。由於出售事項已獲主要股東之書面批准，故本公司將不會召開股東大會，以批准有關出售事項。

於本公佈刊發日期，主要股東於本公司實益擁有之股份如下：

主要股東名稱	直接持有股份數目	持股百分比
Brave Dragon Limited	141,794,482	10.66%
Wing Tai Retail Pte. Ltd. (「Wing Tai Retail」)	50,282,667	3.78%
Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」)	270,411,036	20.33%
合成資源有限公司	91,663,995	6.89%
Pofung Investments Limited	88,930,828	6.69%
Broxbourne Assets Limited	17,323,957	1.30%
鄭維志先生	6,794,940	0.51%
鄭維新先生	6,037,981	0.45%
合計	673,239,886	50.61%

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為一項家族信託（「家族信託」）之受益人，而家族信託所持有之資產包括間接擁有 Wing Tai Holdings Limited 股份之權益，而 Wing Tai Holdings Limited 則為 Brave Dragon Limited、Crossbrook 及 Wing Tai Retail 之母公司。鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及家族信託之其他受益人共同擁有永泰（鄭氏）控股有限公司及 Pacific Investment Exponents Inc. 之全部已發行股本，而該兩間公司則擁有合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 之控股權益。

載有（其中包括）上市規則規定有關出售事項之資料之通函將於二零一二年五月十五日或之前寄發予本公司股東。按照上市規則第 14.66(12)條之規定，本公司核數師須發出一封有關本公司營運資金充足情況之函件，故須額外時間就完成函件定稿。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「額外地區」	指	澳洲及紐西蘭
「銷售淨額基數」	指	(a) 於本年度為其後購買價期間之曆月數目除以 12 再乘以 506,700,000 港元；(b) 於二零二零年為該其後購買價期間之曆月數目除以 12 再乘以 506,700,000 港元；及(c) 於二零一三年至二零二九年各年為 506,700,000 港元
「營業日」	指	香港銀行於一般營業時間處理一般銀行業務之日（星期六及星期日除外）
「完成」	指	根據買賣協議完成出售銷售股份
「完成日」	指	完成日期，即二零一二年四月三十日或買賣協議各方可能書面協定之其他日期

「完成日匯率」	指	於完成日營業時間結束時香港上海滙豐銀行有限公司在香港就有關貨幣所報之平均買入／賣出匯率
「本公司」	指	永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及賣方股東貸款
「除外實體」	指	Burnlave Properties Limited 及其附屬公司 Burnlave Securities Limited ，該兩間公司目前屬於 Marvinbond 集團旗下，惟作為重組之一部分，將會從 Marvinbond 集團分拆
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「GHIBVI」	指	Gieves and Hawkes International (BVI) Limited ，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，為賣方之全資附屬公司
「GHIBVI 集團」	指	GHIBVI 及 Savile Row
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「初步購買價」	指	32,500,000 英鎊
「無力償債事件」	指	具有買賣協議內所界定之涵義
「集團內銷售」	指	目標集團及／或買方集團及／或任何商標之特許使用方彼此進行之批發銷售
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要股東」	指	Brave Dragon Limited 、 Wing Tai Retail 、 Crossbrook 、合成資源有限公司、 Pofung Investments Limited 、 Broxbourne Assets Limited 、鄭維志先生及鄭維新先生
「Marvinbond」	指	Marvinbond Limited ，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，為賣方之全資附屬公司
「Marvinbond 集團」	指	Marvinbond 及其附屬公司
「零售淨值」	指	就其後購買價期間而言，本集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方向該地區最終消費者銷售附有商標之全部男裝成衣之售價（不包括增值稅及就銷售、保險及運送應繳之其他稅項，以及實際給予之所有回贈、折扣及其他扣減，惟即時付款之折扣除外）
「批發銷售淨值」	指	就其後購買價期間而言，目標集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方於該地區及額外地區銷售附有商標之全部男裝成衣作轉售用途之售價（不包括增值稅及就銷售、保險及運送應繳之其他稅項，以及實際給予之所有回贈、折扣及其他扣減，惟即時付款之折扣除外），惟集團間銷售不應視作批發銷售
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣）

「買方」或「利邦」	指	利邦控股有限公司，於百慕達註冊成立之股份有限公司，於聯交所主板上市（股份代號：891）
「買方集團」	指	買方、其附屬公司及附屬企業、買方之任何控股公司或母公司，以及買方任何控股公司或母公司之所有其他附屬公司及附屬企業
「重組」	指	Marvinbond 集團按賬面值出售除外實體
「Savile Row」	指	Savile Row Logistics Limited，於英國註冊成立之股份有限公司
「銷售股份」	指	GHIBVI 及 Marvinbond 之全部已發行股本
「賣方」或「WTPBVI」	指	Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	本公司
「賣方股東貸款」	指	Marvinbond 結欠賣方之全數股東貸款，於完成日之總額為 247,803,139 港元
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人與買方於二零一二年四月十一日就買賣銷售股份訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後購買價付款」	指	於各其後購買價期間向賣方支付款項
「其後購買價期間」	指	(a)於本年度為緊隨完成日之後曆月的首日起至二零一二年十二月三十一日止期間；(b)於二零一三年至二零二九年各年為該年一月一日起至十二月三十一日止期間；及(c)於二零三零年為該年一月一日起至緊隨完成日之後曆月之首日滿第 18 周年之前一日止期間
「目標集團」	指	GHIBVI 與 Marvinbond 及彼等之附屬公司
「稅項」	指	任何形式之稅項及法定、政府、跨國政府、國家、地方政府或市之徵稅、關稅、稅款、扣減、預繳稅及徵費（不論是由英國或其他地區於何時徵收），以及與此相關之一切罰款、收費、費用及利息
「該地區」	指	香港、台灣、澳門及中國，不包括該等地區之機場或港口免稅範圍
「商標」	指	買賣協議所載之商標
「增值稅」	指	一九九四年增值稅法規定之增值稅，以及除此以外徵收或為取代之而徵收且與增值稅類似之任何稅項，金額按不時實施之稅率計算
「批發銷售」	指	就其後購買價期間而言，目標集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方於該地區及額外地區銷售附有商標之男裝成衣作轉售用途，惟集團間銷售不應視作批發銷售

承董事會命
永泰地產有限公司
 公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一二年四月十一日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事： 鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟

非執行董事： 郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥、駱思榮及吳德偉

獨立非執行董事： 馬世民、方鏗及楊傑聖